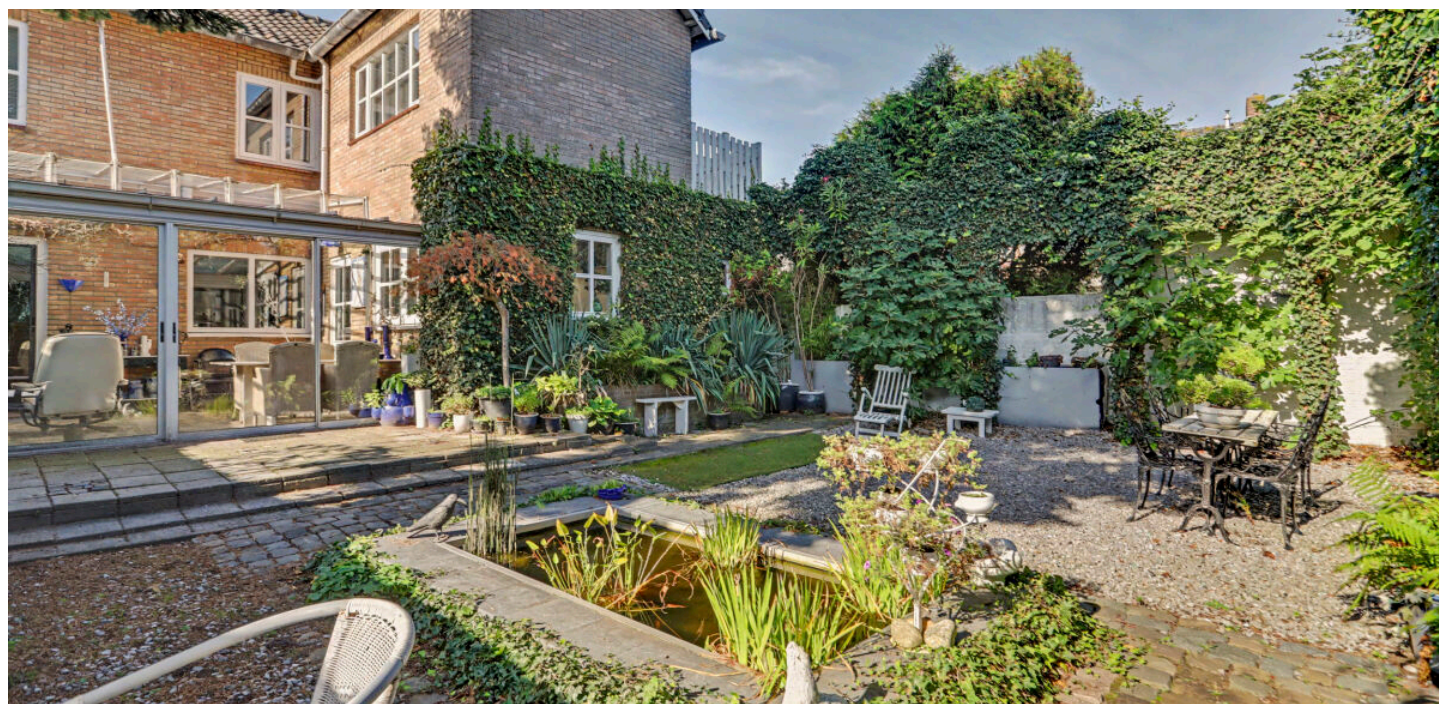




Scan mij!



**van Wieldrechtstraat 1, 4941
AN, Raamsdonksveer**

€ 585.000,- k.k.



- | | | | |
|-------------------|--------------------------|----------------|----------|
| ● Soort woning | Eengezinswoning | ● Energielabel | F |
| ● Woonoppervlakte | 116 m² | ● Kamers | 5 |

Meer weten over deze woning?
www.vanwieldrechtstraat1.nl

Kenmerken

Aanvaarding	In overleg	Onderhoud binnen	Goed
Bouwjaar	1963	Onderhoud buiten	Goed
Soort woning	Eengezinswoning	Permanente bewoning	Ja
Soort bouw	Vrijstaande woning	Huidig gebruik	Woonruimte
Woonoppervlakte	116 m ²	Huidige bestemming	Woonruimte
Inhoud	580 m ³	Voorzieningen	Tv kabel, Glasvezel kabel
Aantal kamers	5 kamers	Eigendom	Volle eigendom
Aantal slaapkamers	4 slaapkamers	Gemeente	Raamsdonk
Energielabel	F	Sectie	H
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, Hr glas	Perceelnummer	4228
Verwarming	Cv ketel, Houtkachel	Perceeloppervlakte	355 m ²
Warm water	Cv ketel		
Parkeerfaciliteiten	Openbaar parkeren, Op eigen terrein		
Garage	Vrijstaand steen		
Soort dak	Zadeldak		



Omschrijving

Dit vrijstaande huis aan de Van Wieldrechtstraat 1 in Raamsdonksveer is verrassend ruim. Achter de karakteristieke ramen met kleine ruitverdeling vind je een royale woonkamer, een grote serre en vier slaapkamers. Het huis staat op een perceel van 355 m², met een groene tuin die veel privacy biedt.

Aan de achterzijde is de woning over twee verdiepingen uitgebouwd. Dat levert niet alleen extra kamers op, maar ook een prettige indeling. De keuken bevindt zich in de aanbouw, waardoor vrijwel de gehele oorspronkelijke begane grond als woonkamer in gebruik is. Zo is er alle ruimte voor een fijne zithoek en een ruime eethoek. De grote serre voegt daar nog een extra verblijfsruimte aan toe.

Op de eerste verdieping liggen vier slaapkamers, allemaal bereikbaar vanaf de overloop. De royale hoofdslaapkamer in de opbouw heeft een schuin oplopend plafond tot in de nok, wat de kamer een bijzonder ruimtelijk gevoel geeft. Vanuit deze slaapkamer is ook het balkon toegankelijk. Een van de andere slaapkamers heeft een speelse vide. Met vier kamers is er naast slaapruimte ook de mogelijkheid voor een werk- of hobbykamer.

De badkamer is voorzien van een ligbad, een aparte douche, een dubbele wastafel en een tweede toilet. Daarnaast beschikt de woning over een bergzolder, waar ook de cv-ketel staat.

Aan de voorzijde ligt een royale oprit met plaats voor meerdere auto's en een carport. Verder is er een garage.

De achtertuin ligt op het noordoosten en is sfeervol aangelegd met volop groen, een vijver, twee terrassen en een ruime overkapping achter de garage. Er zijn verschillende plekken om te zitten, samen te eten of je even terug te trekken. De privacy maakt de tuin tot een fijne aanvulling op de leefruimte binnen.

De Van Wieldrechtstraat is een gewilde, ruim opgezette straat met vrijstaande huizen in een groene woonwijk. Winkels, scholen en uiteenlopende sportvoorzieningen liggen in de buurt. Ook de bereikbaarheid is zeer goed.

Bij deze woning moet rekening worden gehouden met enige renovatie en modernisering. De ruimte, het karakter en het fijne perceel bieden een mooie basis om er een huis naar eigen wens van te maken.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar: 1963
- Woonoppervlakte: 116 m², exclusief serre
- Serre: 25,1 m², aanvullend op de woonoppervlakte
- Perceeloppervlakte: 355 m²
- Inhoud: 580 m³
- Vier slaapkamers
- Garage met carport en een royale oprit
- Tuinhuis/overkapping achter de garage: circa 20 m²
- Aangename, groene woonwijk met een zeer goede bereikbaarheid



Verbrugge
groep

Heeft u interesse in
de woning?

Plan een **bezichtiging**, bel **0162 - 521 297**

En bekijk hier alvast de **woningwebsite**:
www.vanwieldrechtstraat1.nl

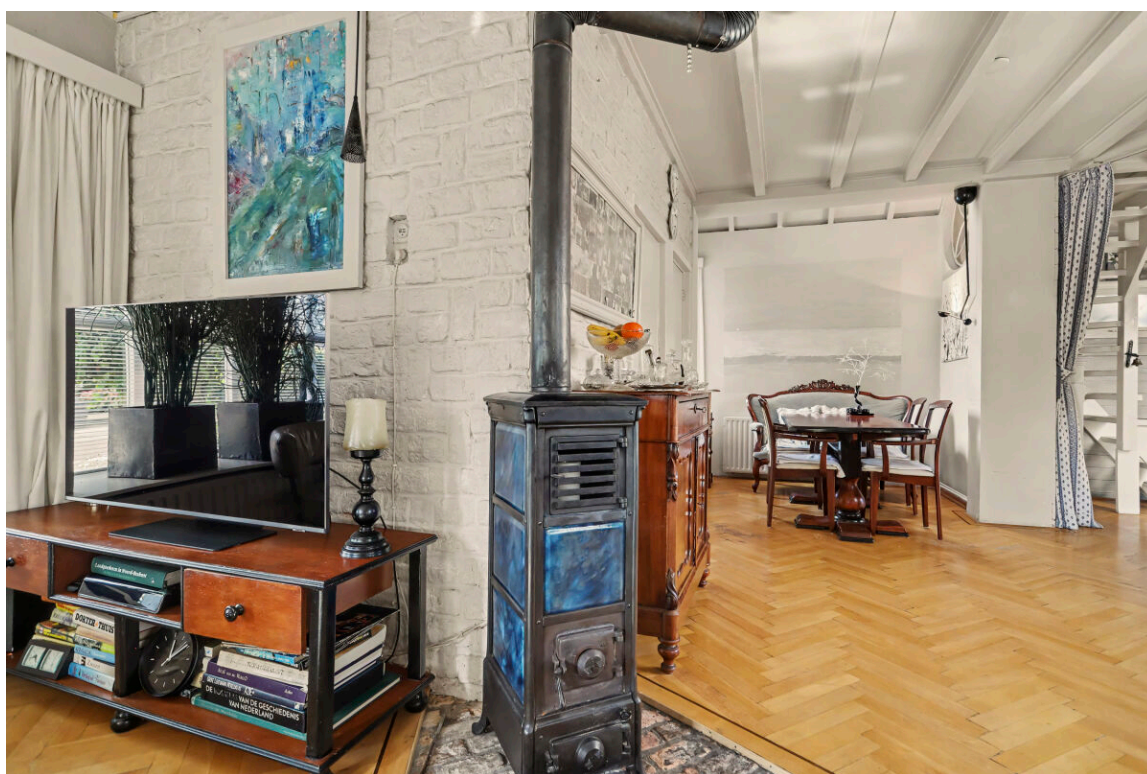
Foto's



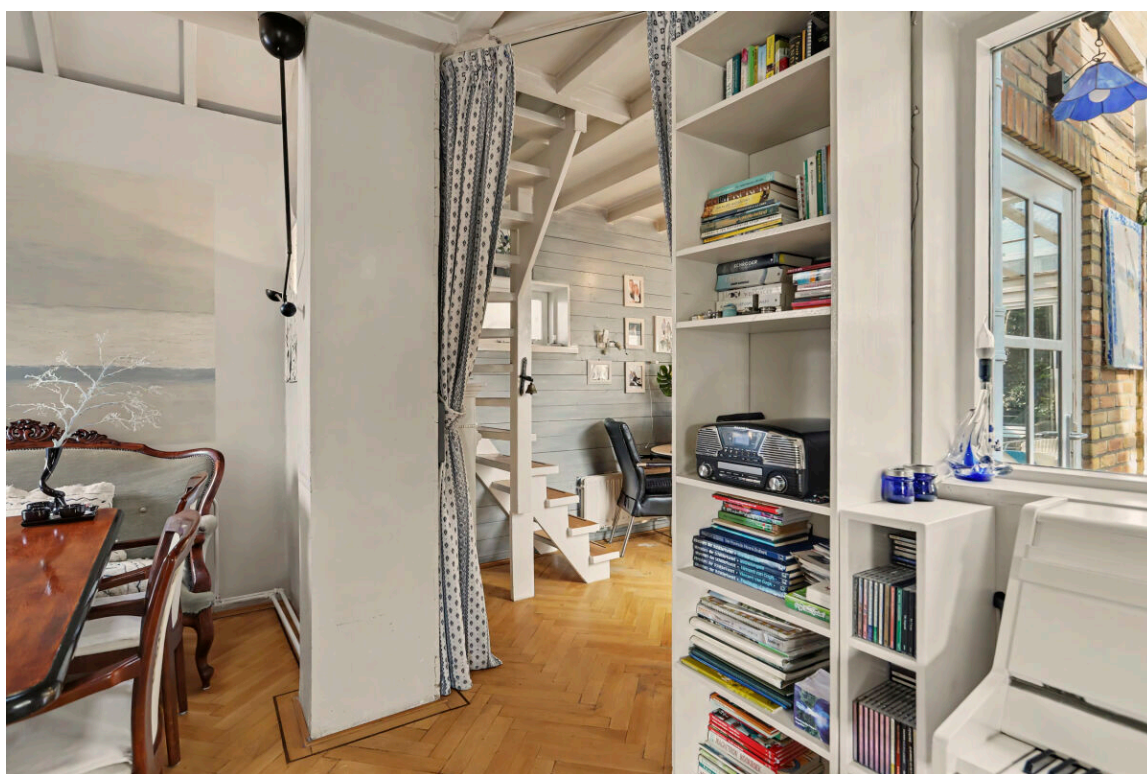


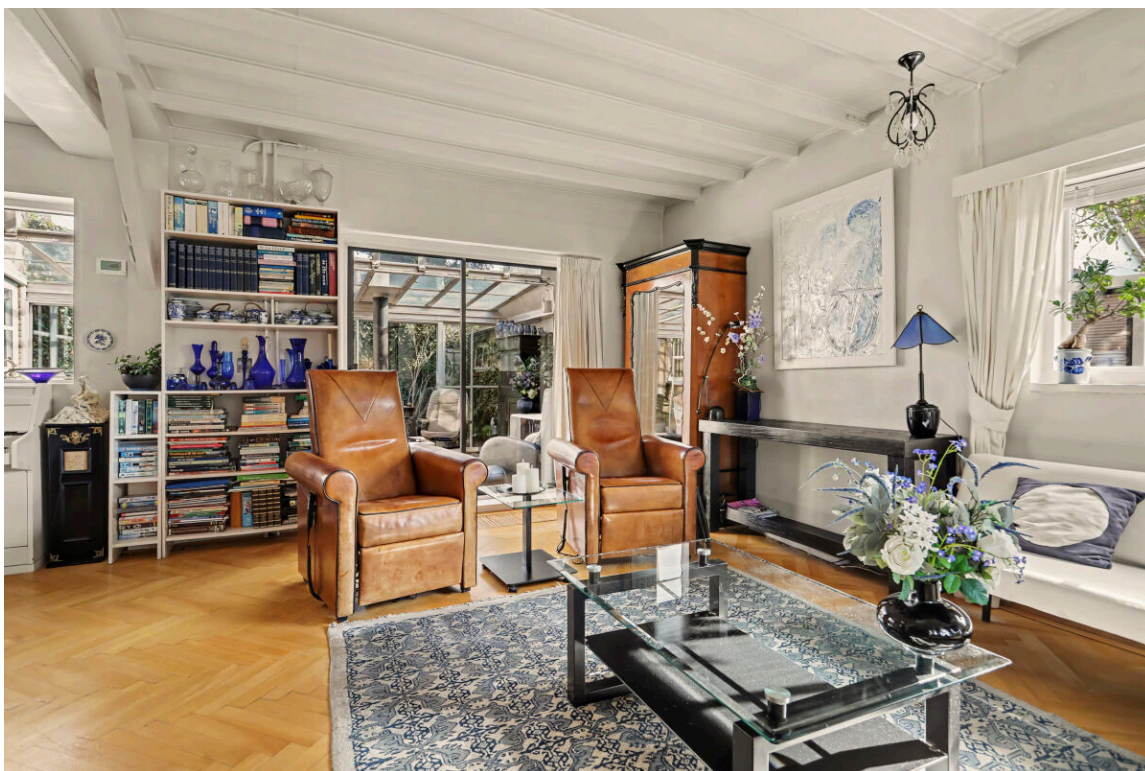












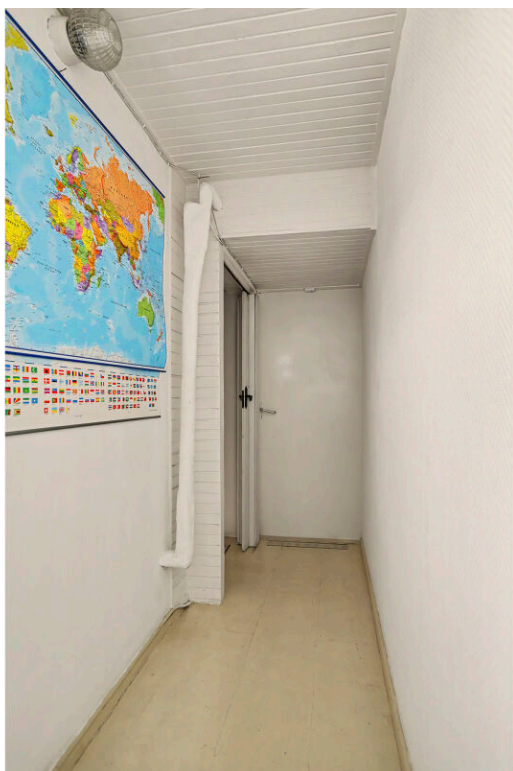








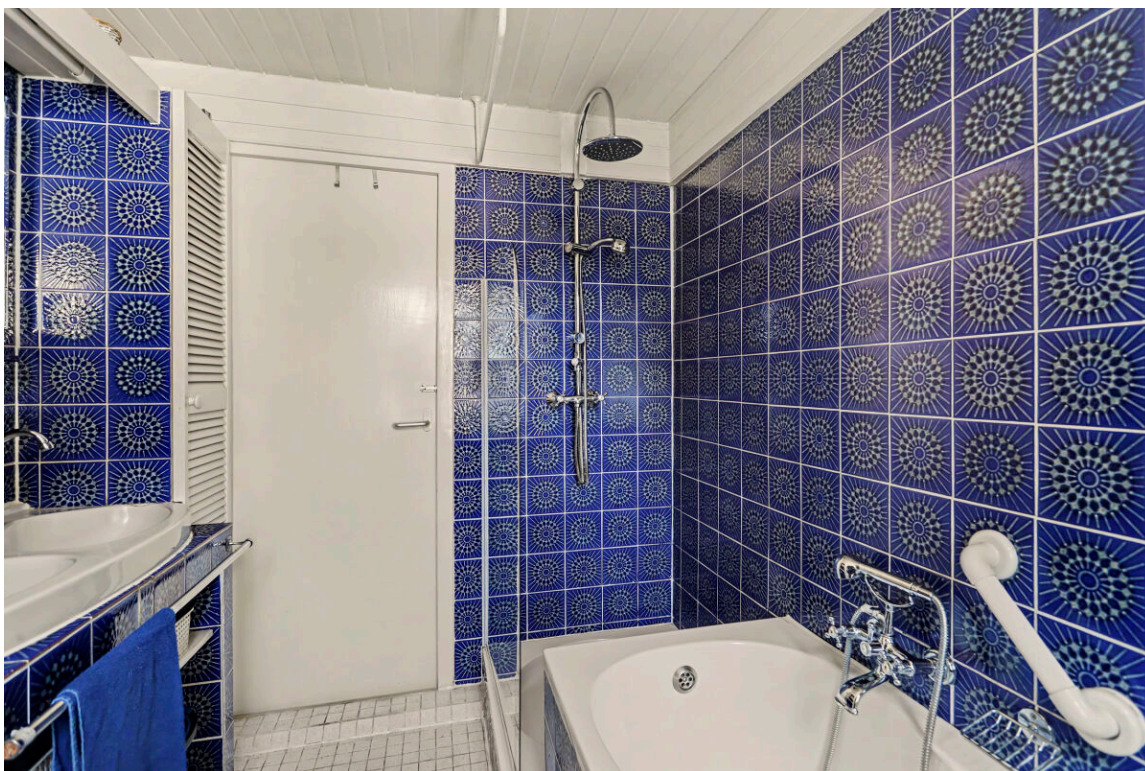


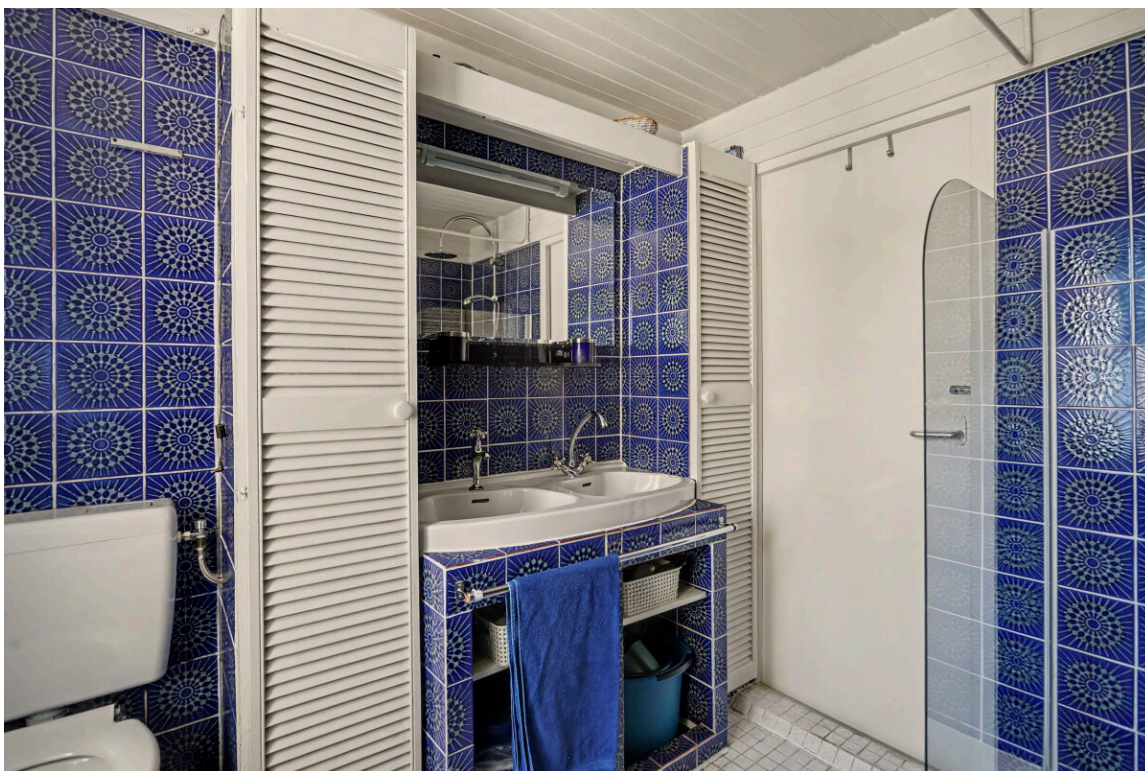






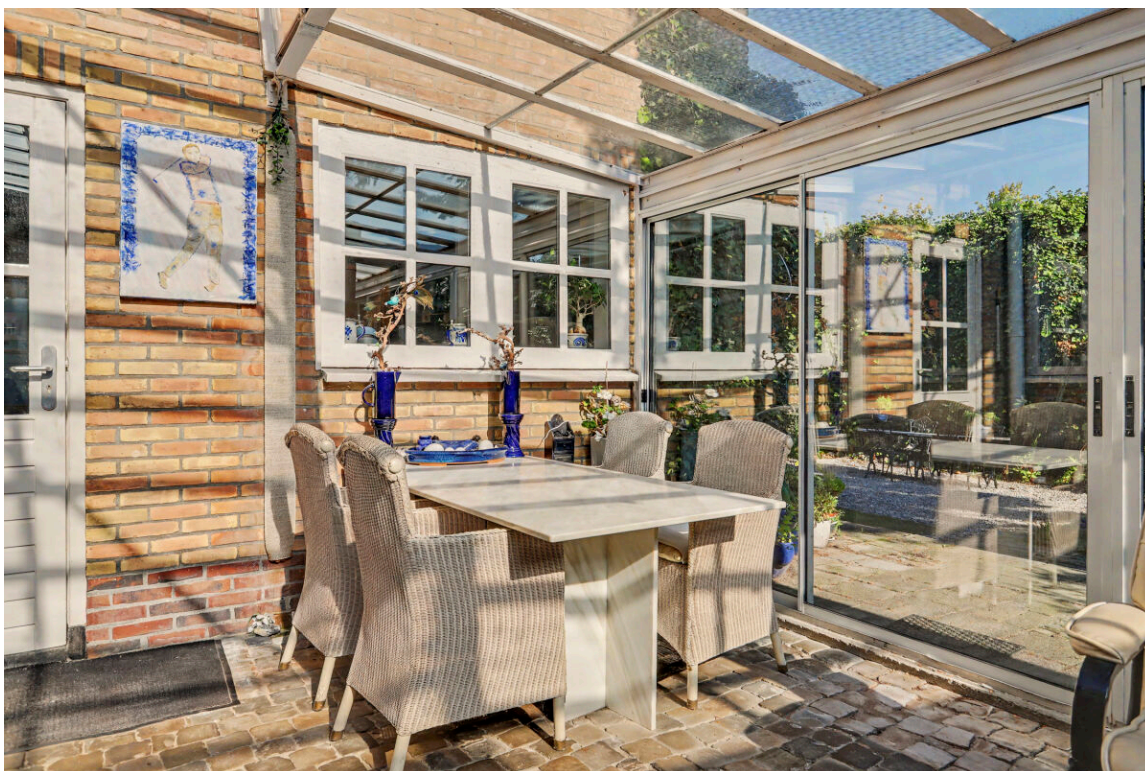






















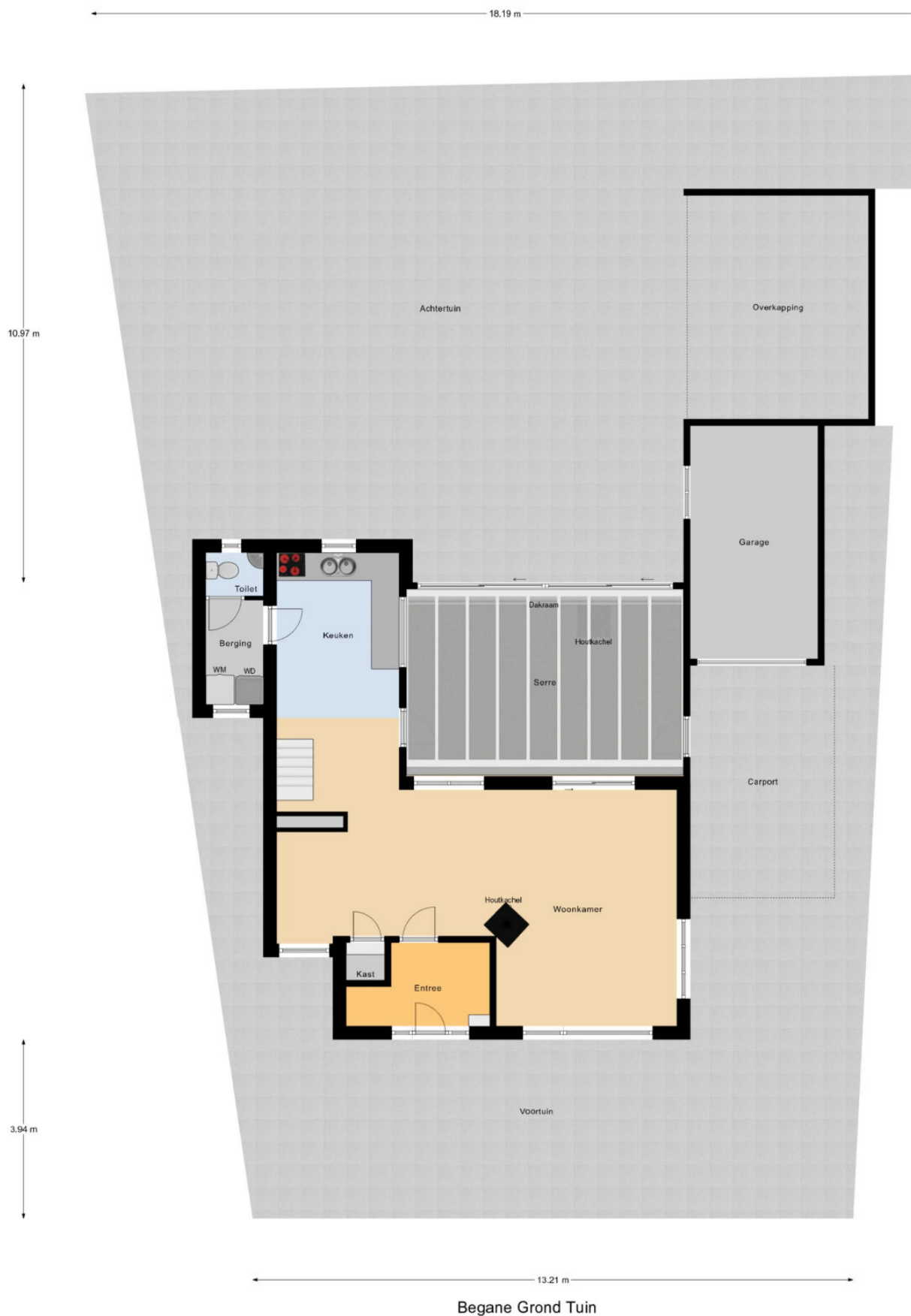


Plattegronden





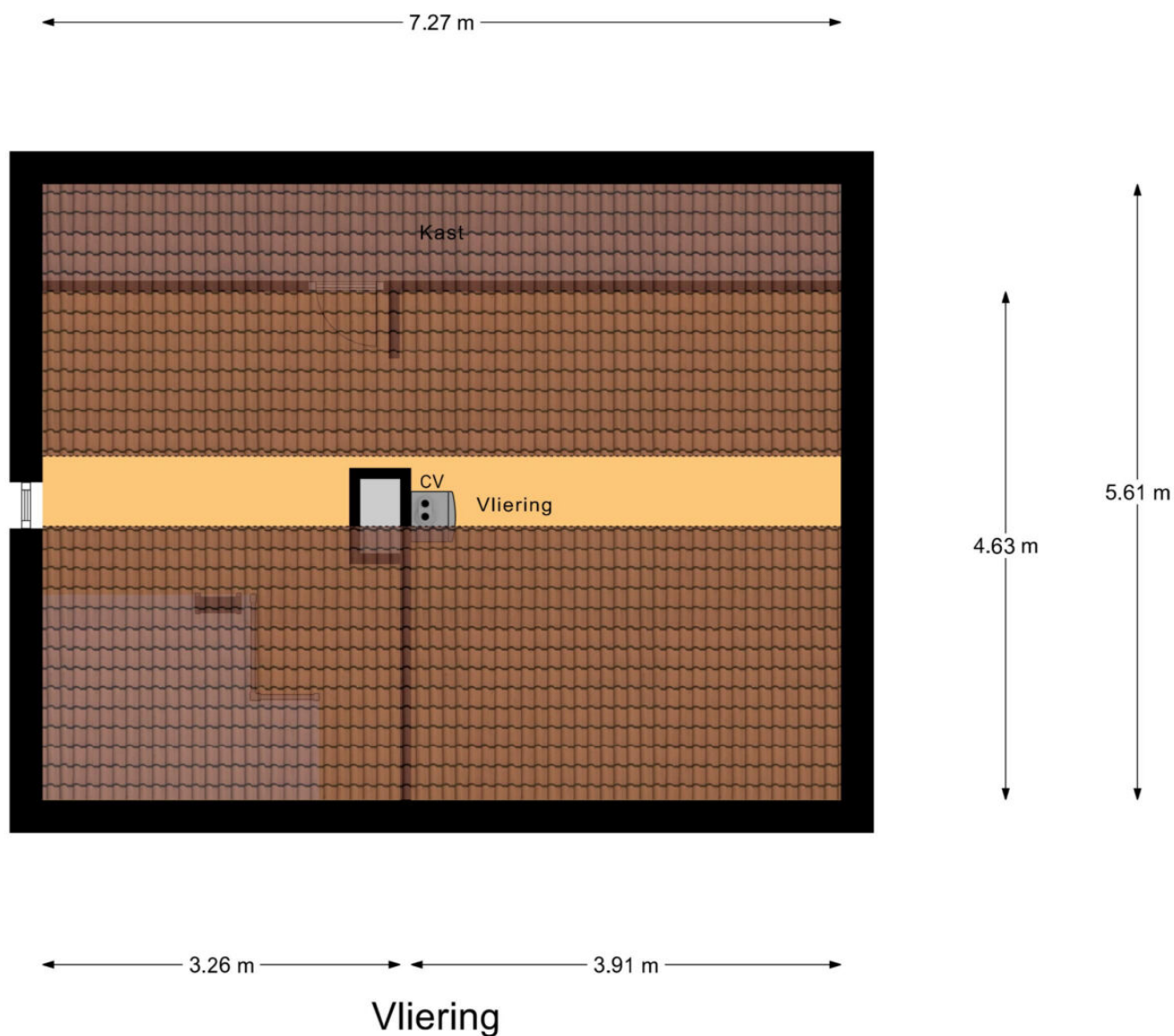
Verbrugge groep





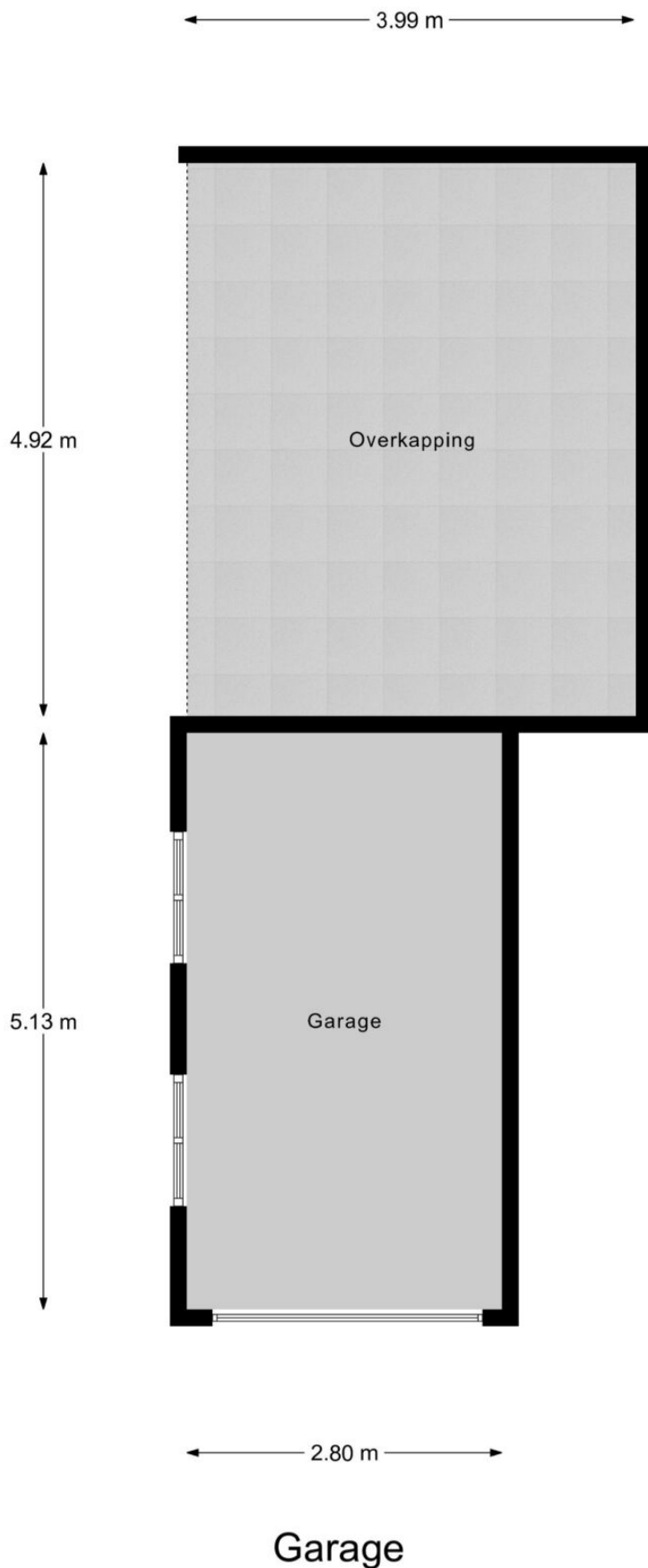
Verbrugge groep







Verbrugge
groep



Lijst van zaken

Blijft achter Gaat mee Ter overname N.v.t

Woning

Interieur

Verlichting, te weten:

- Inbouwspots/dimmers				X
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers				X
- Losse (hang)lampen				X
-				X
-				X

(losse) kasten, legplanken, te weten:

-				X
-				X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:

- Gordijnrails	X			
- Gordijnen		X		
- Overgordijnen		X		
- Vitrages		X		
- Rolgordijnen				X
- Lamellen				X
- Jaloezieen	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
-				X
-				X

Vloerdecoratie, te weten:

- Vloerbedekking	X			
- Parketvloer	X			
- Houten vloer(delen)	X			
- Laminaat				X

- Plavuizen		X
-		X
-		X
(voorzet) openhaard met toebehoren		X
Allesbrander	X	
Houtkachel	X	
(gas)kachels		X
Designradiator(en)		X
Radiatorafwerking		X
Overige, te weten:		
- Spiegelwanden		X
- Schilderij ophangstelsysteem		X
-		X
-		X
-		X
-		X

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	X	
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:		
- Kookplaat	X	
- (gas) fornuis		X
- Afzuigkap	X	
- Magnetron		X
- Oven		X
- Combi-oven/combimagnetron		X
- Koelkast	X	
- Vriezer	X	
- Koel-vriescombinatie		X
- Vaatwasser	X	
- Quooker		X

- Koffiezetapparaat	X	
-		X
-		X
Keukenaccessoires, te weten:		
-		X
-		X
-		X
-		X
-		X
-		X
-		X
-		X

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:		
- Toilet	X	
- Toiletrolhouder		X
- Toiletborstel(houder)		X
- Fontein	X	
-		X
-		X
Badkamer met de volgende toebehoren:		
- Ligbad	X	
- Jacuzzi/whirlpool		X
- Douche (cabine/scherf)	X	
- Stoomdouche (cabine)		X
- Wastafel	X	
- Wastafelmeubel	X	
- Planchet		X
- Toiletkast	X	
- Toilet	X	

- Toiletrolhouder	X	
- Toiletborstel(houder)	X	
-		X
-		X
Sauna met toebehoren		X
		X

Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing

Schotel/antenne		X
Brievenbus		X
Kluis	X	
(voordeur)bel	X	
Alarminstallatie		X
(veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X	
Rookmelders	X	
(klok)thermostaat	X	
Airconditioning		X
Warmwatervoorziening, te weten:		
- Cv-installatie	X	
- Boiler		X
- Geiser	X	
-		X
-		X
-		X
Screens		X
Rolluiken		X
Zonwering buiten		X
		X
		X
		X

Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:

-		X
-		X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X	
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X
Waterslot wasautomaat		X
Zonnepanelen		X
Oplaadpunt elektrische auto		X
		X
		X

Blijft achter Gaat mee Ter overname N.v.t

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	X	
Beplanting	X	
		X

Verlichting/Installaties

Buitenverlichting		X
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		X
		X

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	X	
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X	
(broei)kas		X
		X
		X



Overig

Overige tuin, te weten:

- (sier)hek		X
- Vlaggenmast(houder)	X	
-		X
-		X

Overig

	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?				
- Cv		X		
- Boiler		X		
- Zonnepanelen		X		
-		X		
-		X		
-		X		
-		X		
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
- Contract bijlage 1		X		
- Contract bijlage 2		X		

Vragenlijst

Bijzonderheden

Vraag	Antwoord
Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel?	Nee
Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen?	Nee
Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen?	Nee
Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom?	Nee
Heeft u grond van derden in gebruik?	Nee
Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel?	Nee
Is de wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?	Nee
Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning?	Nee
Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?	Nee
Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?	Nee
Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object?	Nee
Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling?	Nee
Is er sprake van onteigening?	Nee
Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik?	Nee

Is er over de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie?	Nee
Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking woz?	Nee
Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd?	Nee
Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd?	Nee
Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?	Nee
Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing?	Nee
Hoe gebruikt u de woning nu?	Bewoning
Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?	Ja

Gevels

Vraag	Antwoord
Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels?	Nee
Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?	Nee
Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?	Niet bekend
Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd?	Ja
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	In de jaren 70, en begin jaren 80. steenwol in de spouwmuren. op diversen plaatsen voorzetmuren. zie energielabel.
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Nee
Is er sprake van volledige isolatie?	Nee
Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?	Kortste zijgevel rechts
Zijn de gevels ooit gereinigd?	Nee

Daken

Vraag	Antwoord
Hoe oud zijn de daken ongeveer? platte daken:	Dakbedekking bijkeuken in 2025 vernieuwd
Overige daken:	Vanaf de nieuwbouw en regelmatig onderhoud.
Heeft u last van daklekkages (gehad)?	Nee
Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen?	Nee
Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren?	Nee
Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? platte daken:	Niet bekend
Overige daken:	Ja
Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	Eps platen binnenzijde tegen dakbeschot.
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Nee
Is er sprake van volledige isolatie? platte daken:	Niet bekend
Overige daken:	Nee
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	Bergingszolder waar de cv-ketel hangt.
Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?	Nee
Zijn de dakgoten lek of verstopt?	Nee

Kozijnen, ramen en deuren

Vraag	Antwoord
Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt?	Hout
Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?	Niet bekend
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?	Nee
Functioneren alle scharnieren en sloten?	Ja
Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?	Ja
Is er sprake van isolerende beglazing?	Ja
Zo ja, welk type glas?	Hr dubbelglas, type niet bekend
Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?	Nee
Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?	Kelderraam, boerenraam overloop, zolderraampje, voordeur.
Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas?	Ja
Zo ja, waar?	1 ruitje in het rasterraam korte gevel.

Vloeren, plafonds en wanden

Vraag	Antwoord
Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden?	Nee
Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?	Nee
Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?	Nee
Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen?	Nee
Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen?	Nee
Is er sprake van vloerisolatie?	Ja
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	Vloer is opgebouwd uit originele houten draagvloer, daarop grenen plankenvloer, daarop ondervloer en al latse parket topvloer.
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Nee
Is er sprake van volledige isolatie?	Ja

Fundering, kruipruimte en kelder

Vraag	Antwoord
Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?	Nee
Is de kruipruimte toegankelijk?	Nee
Is de kruipruimte droog?	Ja
Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?	Nee
Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest?	Nee

Installaties

Vraag	Antwoord
Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning?	Keukemboiler hr combiketel voor alle radiatoren in alle vertrekken en warmwatervoorziening badkamer en wastafel boven. houtkachel in serre. houtkachel woonkamer.
Is/zijn de installatie(s) eigendom?	Ja
Merk van de installatie(s):	Remeha
Type(nummer) van de installatie(s):	40kw tzerra
Installatiedatum van de installatie(s):	2016
Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?	2025 cv-ketel gereviseerd. 2026 cv-ketel regulier onderhoud. rookkanalen jaarlijks geveegd.
Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?	Ja
Zo ja, door wie?	Snoek onderhoudsservice verschuren installatietechniek
Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)?	Nee

Zijn er radiatoren die niet warm worden?	Nee
Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?	Nee
Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?	Nee
Heeft u vloerverwarming in de woning?	Nee
Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?	Nee
Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?	Nee
Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased?	Nee
In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?	2025
Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?	2026
Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?	Ja
Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd?	Nee
Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?	Nee
Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?	Nee
Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?	Nee
Is er een domoticsysteem of een soortgelijk systeem aanwezig?	Nee
Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig?	Nee

Sanitair, riolering en keuken

Vraag	Antwoord
Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?	Nee
Hoe oud is de badkamer ongeveer?	50 jaar?
Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?	Ja
Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?	Ja
Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.?	Nee
Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig?	Nee
Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?	Jaren 80 en jaren 90 voor het laatst gerenoveerd.
Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?	2000?
Functioneert alle inbouwapparatuur?	Ja
Heeft u een kokend water kraan?	Nee

Diversen

Vraag	Antwoord
Wat is het bouwjaar van de woning?	1963
Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig?	Nee
Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?	Nee
Is er sprake van loden leidingen in de woning?	Nee
Is er een japanse duizendknoop aanwezig in de tuin?	Nee
Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig?	Niet bekend

Heeft u elders lekkages gehad?	Nee
Is de grond verontreinigd?	Niet bekend
Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest?	Nee
Is er een kiwa-certificaat aanwezig?	Nvt
Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning?	Nee
Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?	Nee
Is er sprake van chlorideschade (betonrot)?	Nee
Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning?	Ja
Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?	Extra etage op achterbouw. bijkeuken aangebouwd. extra uitbouw woonkamer. erker. carport. serre. tuinhuis
Zo ja, in welk jaartal?	Periode half jaren 70 tot eind jaren 90
Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?	Niet bekend
Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?	Niet bekend
Is er sprake van glasvezel internet?	Ja
Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel?	Ja
Zo ja, welke label?	F

Vaste lasten

Vraag	Antwoord
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?	473

Belastingjaar?	2026
Wat is de woz-waarde?	472000
Peiljaar?	1 januari 2025
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?	291
Belastingjaar?	2026
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen?	564
Belastingjaar?	2026
Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? gas:	278
Elektra:	0
Water:	17
Stadsverwarming:	0
Anders:	Gas + elektra = 278
Te weten:	0
Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? gas (m ³):	1.557
Elektriciteit hoog (kwh):	0
Elektriciteit laag (kwh):	0
Elektriciteit totaal (kwh):	2.754
Water (m3):	125
Stadsverwarming (gj):	0
Anders:	0
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? aantal:	Eerst 2 nu 1
Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten?	Nee



Verbrugge groep

Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar?	0
Heeft u alle canons betaald?	Nvt
Is de canon afgekocht?	Nvt
Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?	Ja
Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen?	Nee
Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig?	Nee

Garanties

Vraag	Antwoord
Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper?	Nee

Nadere informatie

Vraag	Antwoord
Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper?	Nee

Zie jij jezelf hier al wonen?

**Is dit jouw droomwoning?
Wacht dan niet te lang om
contact op te nemen voor de
vervolgstappen.**

**Scan de QR-code
voor meer
informatie!**



www.verbrugge.com